

La lettre d'information

de

LETRE D'ACTUALITÉ AUX PROFESSIONNELS DE LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT D'ARGENT ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

SOMMAIRE

- p.2 **NATHALIE HOMOBONO**,
Directrice générale de la de concurrence, de la consommation et de la Répression des Fraudes
- p.3 **DOSSIER**
L'immobilier, un secteur à risque en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.
- p.5 **CAS TYPOLOGIQUE N°1**
Achat immobilier par une personne politiquement exposée
- p.6 **FRANCIS LAMY**,
Président de la CNS
Quel rôle pour la Commission nationale des sanctions ?
- p.7 **CAS TYPOLOGIQUE N°2**
Soupçon de fraude fiscale, suspicion origine illégale des fonds
- p.8 **CAS TYPOLOGIQUE N°3**
Le faux compromis de vente
- p.9 **CAS TYPOLOGIQUE N°4**
Achat pour le compte d'une personne tierce
- p.10 **CAS TYPOLOGIQUE N°5**
Utilisation du compte d'un tiers pour une opération de blanchiment
- p.11 **FOCUS**
Le crowdfunding immobilier un risque majeur en matière de LAB/FT ?
- p.12 **QUESTIONS/RÉPONSES**

L'IMMOBILIER

UN SECTEUR À RISQUE EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET DE FINANCEMENT DU TERRORISME

Les professionnels de l'immobilier sont assujettis au dispositif de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme (LAB/FT) depuis 1998¹. Depuis cette date, ils doivent appliquer les obligations prévues par les textes en vigueur, en se dotant notamment de dispositifs internes d'évaluation et de gestion des risques visant à prévenir et détecter des opérations financières susceptibles d'être liées à des activités de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme et en déclarant à Tracfin ces opérations, si, après une vigilance adéquate, il persiste un doute sur la licéité de l'opération ou de la tentative d'opération.

A l'occasion de la transposition de la 3^e directive LAB/FT en 2009, le dispositif de contrôle et de sanction de ces obligations a été fixé par le code monétaire et financier². En 2014, les syndicats de copropriété ont été inclus aux professionnels visés par le dispositif LAB-FT³.

Les « professionnels de l'immobilier » couverts par ce dispositif sont :

• **Les agents immobiliers** dont l'activité est définie aux 1^{er}, 2^e, 4^e et 5^e et 8^e et 9^e de l'article 1^{er} de la loi Hoguet⁴ :

- achat, vente et recherche d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
- achat, vente et location-gérance de fonds de commerce ;
- souscription, achat, vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant

vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;

- achat, vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
- la conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé ;

• **Les syndicats de copropriété** dont l'activité est définie au 9^e de l'article 1^{er} de la loi Hoguet, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le périmètre des obligations LAB/FT s'applique de manière large « aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui »⁵ mentionnées supra. Elle englobe notamment les agents commerciaux.

¹ Article 98 de la loi n°98-546 du 2 juillet 1998 (article L561-2 8° du Code Monétaire et Financier)

² Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009

³ Loi du 24 mars 2014

⁴ Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

⁵ Article 1° de la Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970



NATHALIE HOMOBONO,

DIRECTRICE GÉNÉRALE DE LA CONCURRENCE, DE LA CONSOMMATION ET DE LA RÉPRESSION DES FRAUDES (DGCCRF)

En tant qu'autorité de contrôle des obligations de vigilance et de déclaration en matière de Lutte contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme (LBC-FT) auxquelles sont assujetties les agences immobilières, la DGCCRF participe activement depuis 2009 à l'amélioration du dispositif et à son appropriation par les professionnels.

Pour accompagner l'action des professionnels, la DGCCRF a établi dès 2010, des lignes directrices, en coopération avec Tracfin puis lancé plusieurs campagnes d'enquêtes auprès des professionnels concernés. Les premières menées de 2010 à 2012 avaient essentiellement un but pédagogique. Depuis 2013 les obligations étaient présumées mieux connues et les contrôles destinés à faire cesser et sanctionner les manquements. Ces enquêtes ont conduit globalement à contrôler près de 600 établissements et à remonter une cinquantaine de dossiers en vue de leur transmission à la Commission Nationale des Sanctions (CNS).

Les contrôles diligentés par les inspecteurs de la DGCCRF ont un double objectif. Il s'agit d'une part de vérifier le respect par les professionnels de leurs obligations de vigilance et de déclaration prévues par le Code Monétaire et Financier ; d'autre part, la DGCCRF s'assure, à partir de l'examen du contenu d'un nombre représentatif de dossiers de transactions immobilières, de l'effectivité des mesures prises par les professionnels. Il a notamment été vérifié que les protocoles d'évaluation des risques - quand ils étaient mis en place- avaient bien conduit à des déclarations de soupçon auprès de Tracfin quand les données d'identification du client, les informations recueillies sur l'origine des fonds et la nature de la transaction les rendaient nécessaires.

Les dernières enquêtes ont montré une amélioration de la connaissance de cette réglementation au sein des réseaux immobiliers traditionnels et de prestige, mais son application et le nombre de déclarations de soupçons transmis à Tracfin par les professionnels restent cependant insuffisants, particulièrement chez les agences immobilières indépendantes. Les prochains plans de contrôle prendront en compte ce retour d'expérience pour cibler la mobilisation de la DGCCRF.

Afin d'améliorer la mise en œuvre du dispositif LBC-FT, la DGCCRF organise également des réunions d'échanges avec les professionnels leur permettant de mieux en comprendre les enjeux. La dernière réunion a eu lieu en avril 2016 ; les 20 plus grands réseaux d'agences immobilières et des groupes d'immobilier de prestige y ont été conviés. Le directeur de Tracfin, le président du COLB et le secrétaire général de la CNS étaient également invités et ont apporté un éclairage pédagogique aux professionnels. Il y a maintenant, au regard de l'actualité, une prise de conscience de la nécessité que chacun doit participer à la LBC-FT. La DGCCRF a mis à la disposition des professionnels un descriptif de l'ensemble des informations disponibles en ligne.

La DGCCRF poursuivra ses contrôles dans les années à venir et cherchera à en renforcer encore l'impact. La publication des sanctions prononcées par la CNS à l'encontre de certains professionnels, accompagnée des éléments de motivations, devrait participer à la sensibilisation de tous aux enjeux de cette politique publique.

LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER DANS LE DISPOSITIF LAB/FT : UN BILAN DÉCLARATIF EN NET DÉCALAGE PAR RAPPORT AUX RISQUES ENCOURUS.

Avec une trentaine de déclarations de soupçon en moyenne au cours des dernières années et une progression de 6 % entre 2012 et 2015 le volume déclaratif de la profession est stable. Comparativement, ce résultat est très en retrait par rapport aux pratiques d'autres secteurs.

Pourtant, le secteur immobilier est particulièrement sensible aux problématiques LAB/FT, ainsi que l'avait relevé le Groupe d'Action Financière (GAFI) à l'occasion de la dernière évaluation de la France⁶.

Des régions dynamiques en matière immobilière et généralement propices à des transactions de montants élevés (régions PACA, Rhône Alpes, Corse et DOM-COM en particulier) sont peu ou pas représentées dans le panel des déclarations de soupçon.

Nombre de déclarations de soupçon transmises par les professionnels de l'immobilier depuis 2012

	2012	2013	2014	2015	Evolution 2012 -2015
Professionnels de l'immobilier	33	54	29	35	+6 %
Total professions non-financières	1 747	1 898	2 447	3421	+96 %
Total professions secteur financier et non-financier	26 011	27 477	36 715	43 601	+68 %

Sur la période, seule une quinzaine de professionnels différents ont établi une ou plusieurs déclarations de soupçon dans un contexte où, en 2015, le nombre de transactions immobilières était estimé à plus de 800 000⁷, dont une part substantielle est réalisée grâce à l'intervention d'agents immobiliers.

Ces déclarants sont majoritairement liés aux grands groupes bancaires ayant des filiales dans le secteur immobilier. Ces groupes profitent de leur maillage territorial pour développer ces activités et font bénéficier leur filiale immobilière de leur expérience en matière LAB/FT. A contrario, le nombre de déclarations de soupçon émises par des professionnels indépendants ou franchisés reste anecdotique (10 en 2015). En général, ils effectuent une seule déclaration de soupçon par an.

Il convient de noter, en particulier, que les professionnels spécialisés dans les biens immobiliers de luxe et de prestige ont une activité déclarative très marginale en dépit du risque que présente cette branche en termes de blanchiment de capitaux.

En 2015, le Service comptait 501 professionnels de l'immobilier enregistrés comme déclarant ; ce qui apparaît faible au regard du nombre d'agences immobilières en France⁸.

Il est également souligné la rareté des Personnes Politiquement Exposées (PPE) signalées dans les

LES LIGNES DIRECTRICES TRACFIN / DGCCRF

La DGCCRF et Tracfin ont publié des lignes directrices en matière de LAB/FT à destination des professionnels de l'immobilier en octobre 2010. Ce document rappelait les principes généraux du dispositif LAB/FT, les modalités de mise en œuvre des obligations de vigilance et de déclaration.

Des travaux d'actualisation de ces lignes directrices sont engagés afin de répondre de façon pratique aux besoins des professionnels de l'immobilier.

⁶ Rapport d'évaluation mutuelle (synthèse du rapport) du 25 février 2011 (§ 47, 48 et 49) (<http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/mer/MER%20France%20ES%20FRE.pdf>)

⁷ Source INSEE (<http://www.insee.fr/fr/themes/info-rapide.asp?id=96>)

⁸ 21 181 professionnels assujettis aux dispositions LAB dans le secteur de l'intermédiation immobilière en 2013 (source : étude XERFI - janvier 2016)

déclarations de soupçon envoyées par les professionnels de l'immobilier.

Les montants des opérations déclarées par la profession dépassent très rarement 500 k€ (3 signalements sur 27⁹ en 2015; ce qui paraît étonnant en comparaison des montants en jeu dans les déclarations en provenance d'autres professionnels assujettis exerçant dans le secteur immobilier (notaires, Caisse des Dépôts et Consignation). En effet, parmi les transactions déclarées par les notaires en matière immobilière, environ un tiers des montants est supérieur à 500 k€. Par conséquent, l'absence de transactions de gros montants déclarées par les professionnels de l'immobilier est étonnante.

Les informations mentionnant des flux financiers sont le plus souvent motivées par l'absence de précision sur l'origine des fonds (acquisition sans prêt, fonds en provenance de l'étranger), la présence d'un montage juridique complexe ou un soupçon de donation déguisée au bénéfice de l'acquéreur.

La faiblesse déclarative des professionnels de l'immobilier contraste avec la réalité économique de ce secteur. En 2015, le nombre de transactions immobilières a progressé de 15,7 % par rapport à 2014¹⁰. Dans le neuf, de septembre à novembre 2015, le nombre de logements autorisés à la construction a augmenté en France de 2,7% par rapport aux 3 mois précédents¹¹.

Les **Personnes Politiquement Exposées (PPE)** sont des personnes physiques (ainsi que leur famille proche ou personne étroitement associées) qui occupent des fonctions publiques importantes, pas nécessairement politiques, liées à un pouvoir de décision significatif. Le périmètre des PPE est ainsi donné à l'article R. 561-18 du CMF.

La directive (UE) 2015/849 du Parlement européen et du Conseil du 20 mai 2015 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme (LCB/FT), dit 4^e directive LAB/FT adoptée le 20 mai 2015 fait évoluer la notion de PPE nationale en la distinguant de la PPE étrangère. Désormais les personnes physiques qui sont ou ont été chargées de fonctions publiques importantes par un pays tiers sont nommées « PPE étrangères », tandis que les personnes physiques qui sont ou ont été chargées de fonctions publiques importantes par un État membre correspondent aux « PPE nationales ». Cette directive sera transposée en droit français dans les mois prochains. Sans préjudice d'autres évolutions du cadre juridique, les professionnels de l'immobilier devront donc mettre en place un système adéquat de gestion des risques adapté à la qualité de PPE de leurs clients ou du bénéficiaire effectif de la transaction qu'ils réalisent.

⁹ 8 déclarations de soupçon sur les 35 transmises à Tracfin en 2015 ne comportaient aucun montant ou ne portaient sur aucun flux

¹⁰ Source INSEE (<http://www.insee.fr/fr/themes/info-rapide.asp?id=96>)

¹¹ Source indice notaire - INSEE

Rencontre opérationnelle Tracfin / DGCCRF le 24 mai 2016

Tracfin et la DGCCRF organisent régulièrement des réunions de travail opérationnelles. La dernière en date, le 24 mai 2016, a permis à la DGCCRF d'affiner ses critères de ciblage pour une nouvelle campagne de contrôles des professionnels de l'immobilier. Pour Tracfin, ce fut l'occasion de transmettre des éléments utiles sur les moyens d'identifier des PPE aux fins de sensibilisation des professionnels de l'immobilier et de préciser les éléments juridiques relatifs à la rupture ou la poursuite de la relation d'affaires.

Lors des échanges et au-delà des contrôles dédiés à la LAB, la DGCCRF a relevé certains atypismes, notamment relatifs à des activités de crowdfunding et à des sociétés de réparation éphémères pratiquant la multi gérance aux fins vraisemblables d'opacification.

CAS N°1**Achat immobilier par une personne politiquement exposée**

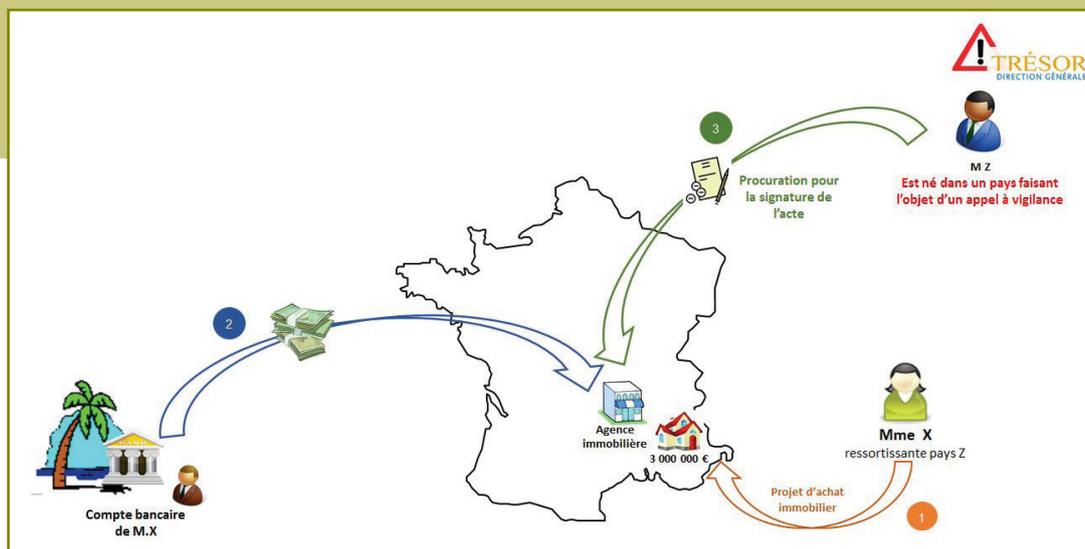
Mme X est ressortissante du pays Z, situé hors Union Européenne. Elle n'est pas résidente fiscale en France. Elle souhaite acquérir un bien immobilier dans le sud de la France d'une valeur de 3 000 000 €. Lors des négociations, elle précise à l'agence immobilière que les fonds seront versés depuis le compte de son époux situé dans un pays à fiscalité privilégiée. Les formalités sont réalisées par une personne physique née dans un pays ayant fait l'objet d'un appel à la vigilance de la part de Tracfin. Cette personne a une procuration pour la signature de l'acte.

Investigations de Tracfin et analyse des faits

Après une recherche sur les bases ouvertes, il s'avère que Mme X est l'épouse d'une Personne Politiquement Exposée (PPE) connue pour détournement de fonds dans son pays. Cette information est corroborée par la Cellule de renseignements financiers du pays dont est ressortissante Mme X. En outre, le couple fait l'objet d'une procédure de gel des avoirs.

Critères d'alerte

- fonds situés dans un pays à fiscalité privilégiée ;
- nationalité « sensible » des époux X et notoriété de M. X, connu pour sa proximité avec les autorités politiques du pays Z (source internet) ;
- recours à une tierce personne pour réaliser les formalités administratives d'acquisition du bien ;
- appel à vigilance de Tracfin sur les opérations financières en lien avec le pays d'origine de la tierce personne ;
- arrêté de gel des avoirs concernant les époux X, publié sur les site de la Direction Générale du Trésor (<http://www.tresor.economie.gouv.fr/sanctions-financieres-internationales>) ;
- valeur significative du bien.





QUEL RÔLE POUR LA COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS ?

PAR FRANCIS LAMY, PRÉSIDENT DE LA CNS

La Commission nationale des sanctions (CNS) est chargée de sanctionner le non-respect, par les agents immobiliers, les sociétés de domiciliation et les opérateurs de jeux et paris, de leurs obligations en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Les manquements commis par ces professionnels sont sanctionnés par la Commission qui peut décider, en fonction de la gravité des manquements, de prononcer un avertissement, un blâme, une interdiction temporaire d'exercice de l'activité pouvant aller jusqu'à cinq ans ou le retrait de l'agrément ou de la carte professionnelle. Elle peut également prononcer, en plus ou à la place de cette sanction, une sanction pécuniaire pouvant atteindre cinq millions d'euros. Elle peut en outre ordonner la publication de ces sanctions. Elle peut enfin décider de mettre à la charge des personnes sanctionnées tout ou partie des frais liés au contrôle.

La Commission nationale des sanctions a rendu public en janvier dernier son rapport d'activité pour l'année 2015. A ce jour, elle a examiné une trentaine de dossiers, dont plus de la moitié portait sur des agents immobiliers et le reste sur des sociétés de domiciliation. Il en ressort que l'obligation de mettre en place des systèmes d'évaluation et de gestion des risques a été quasi systématiquement ignorée par ces professionnels. Les autres obligations

applicables, en particulier l'identification des clients et des bénéficiaires effectifs, la vigilance constante et la formation et l'information des collaborateurs ont été aussi largement méconnues.

A l'occasion de l'examen de ces dossiers, la Commission a utilisé l'ensemble des sanctions prévues par la loi, à l'exception du retrait

d'agrément ou de la carte professionnelle, et a très largement décidé de publier les sanctions.

Les manquements sanctionnés ont résulté de négligences dans le respect des prescriptions auxquelles ces professionnels sont assujettis, mais aussi souvent d'une ignorance complète de l'existence de ce dispositif applicable à leur activité. L'assujettissement d'autres professionnels pouvant concourir à la

conclusion d'une vente immobilière (comme le banquier octroyant un prêt ou le notaire) ne dispense pas les agents immobiliers de leurs obligations. C'est le concours de tous les professionnels qui assure l'efficacité de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Les agents immobiliers doivent pleinement mettre en œuvre les obligations auxquels ils sont astreints par la loi. De ce point de vue, les associations professionnelles, les réseaux et les groupes ont une responsabilité particulière pour assurer l'information de leur membre et faire émerger au sein de la profession de bonnes pratiques.

L'assujettissement d'autres professionnels pouvant concourir à la conclusion d'une vente immobilière (comme le banquier octroyant un prêt ou le notaire) ne dispense pas les agents immobiliers de leurs obligations.

Quelles sont les obligations LAB/FT des professionnels de l'immobilier ?

Le Code de déontologie à destination des professionnels de l'immobilier¹² rappelle dans son article 3 2° que les professionnels doivent « veiller au respect des obligations qui leur incombent en matière de LAB/FT ». Ces obligations étant, elles-mêmes prescrites par le Code monétaire et financier (articles L. 561-1 à L.561-45 et R.561-1 à R561-50).

- Ils doivent mettre en place des mesures de vigilance adaptées, en fonction de la cartographie et de l'évaluation des risques qu'ils ont préalablement

réalisées (article L. 561-32 du CMF). Ce travail introspectif est propre à chaque professionnel en fonction des spécificités de son domaine d'intervention, de sa clientèle, etc. Il vise à identifier les différentes situations auxquelles il est susceptible d'être confronté et à définir les procédures adaptées pour prévenir, sinon atténuer ces risques. Pour cela, le professionnel doit, en amont, identifier et hiérarchiser les risques, sur la base de critères et d'indicateurs inhérents à la nature de leurs activités et autres situations spécifiques qu'ils sont amenés à connaître (achat d'un bien de grande valeur, disproportion entre les revenus de l'acquéreur et

¹² Décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 fixant les règles constituant le code de déontologie applicable à certaines personnes exerçant les activités de transaction et de gestion des immeubles et des fonds de commerce

CAS N°2

Soupçon de fraude fiscale, suspicion origine illégale des fonds

Mme X est locataire de son appartement. Elle reçoit un courrier de son propriétaire lui signifiant qu'il va procéder à la vente de l'appartement qu'elle occupe. Elle reçoit une proposition d'achat de la part de ce dernier via une agence de promotion et de rénovation immobilière.

M. Z, qui n'a aucun lien direct avec Mme X, lui consent un prêt d'une valeur de 385 000 €. Mme X rédige trois reconnaissances de dettes en faveur de M. Z.

Mme X acquiert la maison à un prix manifestement inférieur au prix du marché.

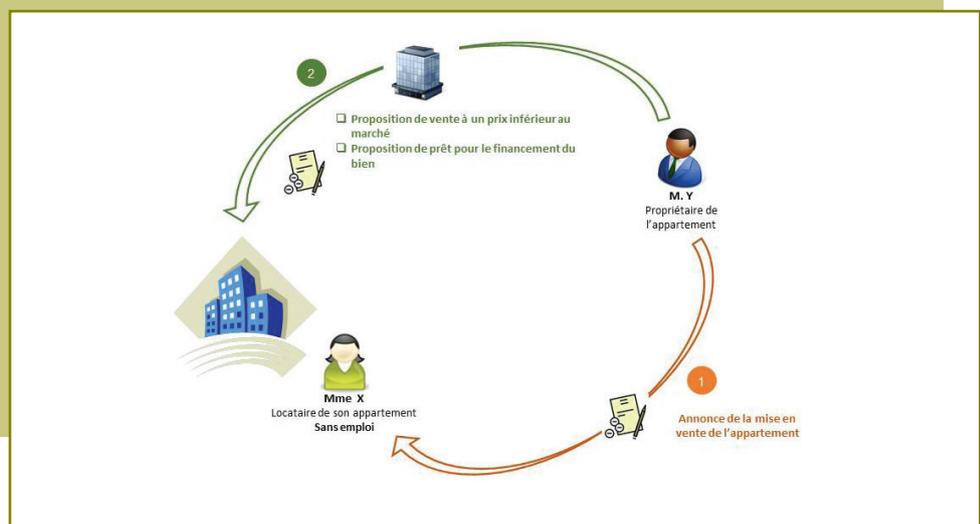
Investigations de Tracfin et analyse des faits

Mme X est sans emploi et bénéficie des allocations de chômage. L'analyse de ses comptes bancaires met en évidence des dépôts d'espèces importants et des virements en provenance de différentes sociétés.

L'étude des éléments fiscaux met en lumière une incohérence entre les revenus déclarés de Mme X et les flux constatés sur ses comptes bancaires. Elle est soupçonnée une dissimulation de revenus.

Critères d'alerte

- absence de lien économique ou familial entre le prêteur et l'emprunteur ;
- intervention soudaine du prêteur ;
- prix du bien manifestement inférieur au prix du marché.



le prix du bien, problème d'identification d'une adresse d'un acquéreur, achat d'un bien situé dans une zone sensible, client exposé aux risques de corruption, ...). Il doit identifier les mesures appropriées en fonction des risques qu'il devra gérer. Cette démarche implique un minimum de formalisation afin que le professionnel se dote de systèmes d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme exigés par la loi ;

• **En fonction de l'intensité des risques inhérents à chaque situation, il applique des mesures de vigilance allégées, « normales », complémentaires, renforcées** (cf. articles L. 561-9, L. 561-10

et L. 561-10-2 du CMF). Il peut, par exemple, en plus des documents relatifs à l'identification du client ou du bénéficiaire effectif, demander des justificatifs auprès de son client : des vérifications de notoriété sur internet devront être corroborées par des documents sur l'origine des fonds, statuts de la société, etc.

• **En cas de persistance d'un doute sur la licéité de l'opération ou de la tentative d'opération, voire de l'absence d'informations suffisantes ou de justificatifs probants, ils sont tenus de transmettre une déclaration de soupçon à Tracfin** (article L. 561-15 du CMF).

CAS N°3

Le faux compromis de vente

M. X propose un bien à la vente pour un montant de 500 000 €. Dès la parution de l'annonce, M. Y se propose d'acquérir le bien au prix affiché. M. X accepte immédiatement la proposition d'achat, à prix élevé, et le compromis de vente est signé. Une somme égale à 10 % du montant de la vente, soit 50 000 €, est alors versée à titre de garantie sur un compte de notaire. 10 jours après la signature du compromis, le vendeur annonce qu'il ne souhaite plus acquérir le bien pour des raisons personnelles. Les 50 000 € de garantie sont alors versés à l'acheteur à titre d'indemnités.

Investigations de Tracfin et analyse des faits

L'analyse des flux financiers entre l'acheteur et le vendeur révèle des mouvements atypiques depuis plus de 3 ans. Outre des sommes relativement faibles, il apparaît que des montants significatifs sont régulièrement versés par M. Y à M. X.

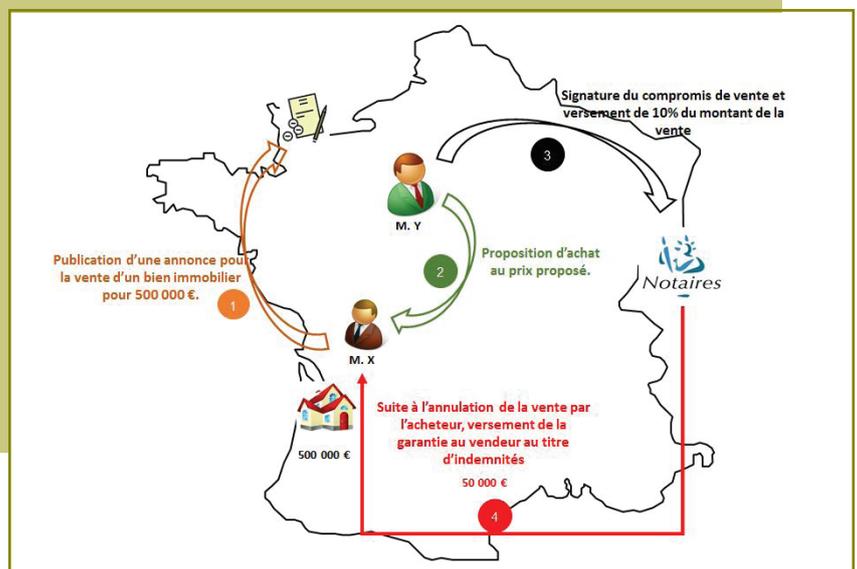
L'analyse de l'environnement de M. X et de M. Y révèle qu'ils sont associés dans une SCI depuis le 1^{er} janvier 2014.

Il semble ainsi que M. X et M. Y se connaissent depuis de longues années (flux financiers entre leurs comptes respectifs, associés d'une même SCI).

Il est donc soupçonné une complicité entre les deux protagonistes afin de blanchir des sommes au moyen de la mise en œuvre d'une vente fictive, le blanchiment consistant à reverser les indemnités dues au titre du compromis à M. X.

Critères d'alerte

- montant élevé du bien et acceptation immédiate sans négociation ;
- annulation de la vente après signature du compromis ;
- non contestation de l'indemnité au vendeur suite à la rupture du compromis de vente.



CAS N°4

Achat pour le compte d'une personne tierce

M. X, 21 ans, technicien de maintenance, se porte acquéreur d'un appartement d'une valeur de 490 000 €.

Il indique ne pas recourir à un prêt et financer son projet avec des fonds propres. Lors de la première visite, il est accompagné de Mme Z, une personne plus âgée, qui ne semble pas avoir de lien familial avec lui. M. X se montre discret et ne pose aucune question lors de la visite. Mme Z, au contraire, mène la discussion et démontre un certain empressement à réaliser l'acquisition. Elle demande si une partie de la vente peut être réglée en espèces. Mme Z assistera à tous les échanges avec le client.

Investigations de Tracfin et analyse des faits

M. X travaille au sein d'une PME depuis 18 mois. Il était non-imposable l'année précédente. L'analyse de ses comptes révèle qu'il dispose d'une épargne faible. Son compte courant affiche un solde positif. Toutefois, aucun élément ne permet d'établir les modalités exactes du financement de l'acquisition.

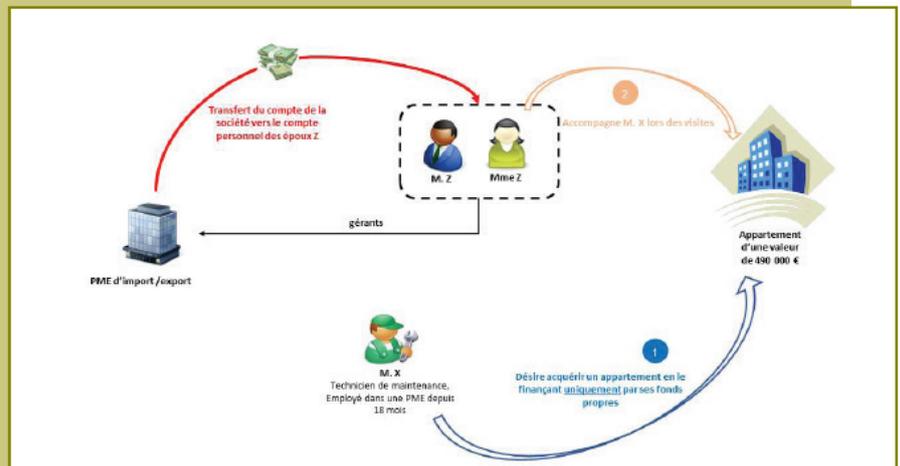
Mme Z et son époux sont gérants d'une PME d'import/export de véhicules. L'analyse des comptes bancaires de la société montrent que des flux pour un montant significatif sont débités du compte de la société et crédités sur le compte personnel des époux Z. Une analyse détaillée des déclarations fiscales révèle une minoration du chiffre d'affaires déclaré auprès de l'administration fiscale.

Il est soupçonné que M. X soit un « homme de paille » utilisé pour faire écran et dissimuler le bénéficiaire effectif de l'opération.

Le couple souhaitait investir dans l'immobilier des sommes détournées de sa société et non déclarées à l'administration fiscale.

Critères d'alerte

- jeune âge de l'acquéreur ;
- incohérence entre les revenus de l'acquéreur et la valeur du bien ;
- absence de recours à un prêt ;
- présence d'une personne tierce à l'opération très active lors de la vente ;
- demande de règlement en espèces.



CAS N°5**Utilisation du compte d'un tiers pour une opération de blanchiment**

Mme. X prend attache auprès d'une agence immobilière pour acquérir un bien d'une valeur manifestement surévaluée. A la suite de la visite du bien, Mme X fait une proposition d'achat égale au prix de la vente. Pour financer cet achat, elle indique ne pas recourir à un prêt. Elle précise également que les fonds proviendront d'un compte d'une société située dans un pays à fiscalité privilégiée.

L'agence demande à Mme X des justificatifs d'identité, de revenus ainsi que des indications probantes sur l'origine des fonds. Mme X répond qu'elle les communiquera ultérieurement.

Investigations de Tracfin et analyse des faits

Mme X est mère de cinq enfants. L'analyse de son compte bancaire révèle des dépôts fréquents d'espèces inférieurs à 1 000 € et des virements émis depuis un pays inscrit sur la liste des pays non coopératifs. Mme X est non imposable à l'impôt sur le revenu. Elle n'est pas redevable de la taxe foncière ni de la taxe d'habitation et n'a été bénéficiaire d'aucune donation.

Mme X n'a jamais justifié son activité professionnelle. Son dernier emploi connu est celui de secrétaire dans une PME.

Par conséquent, l'apport personnel de Mme X ne peut être justifié ni par ses revenus ni par son patrimoine. Il est soupçonné que Mme. X réalise cette opération pour le compte d'une tierce personne, dont les investigations de Tracfin révéleront qu'il s'agit d'un ressortissant français qui a fait l'objet de poursuites judiciaires pour extorsion de fonds et escroquerie en bande organisée.

Critères d'alerte

- absence de recours à un prêt ;
- surévaluation du bien immobilier ;
- réticence de l'acheteuse à produire les justificatifs demandés ;
- montage complexe et intermédiation d'un compte situé dans un pays à fiscalité privilégiée.





LE CROWDFUNDING IMMOBILIER

UN RISQUE MAJEUR EN MATIERE DE LAB/FT ?

Le crowdfunding s'est progressivement imposé en France en tant que mode de finance participative applicable à tous les secteurs.

De la plateforme de don ou de prêt à la plateforme d'investissement, le crowdfunding a vu sa popularité croître jusqu'à obtenir sa propre législation en mai 2014 afin d'apporter un encadrement juridique permettant de contrôler ces activités ayant principalement lieu entre particuliers.

Ce mode de financement s'est rapidement appliqué au secteur immobilier car il permet la suppression de certains intermédiaires (fonds d'investissement, courtiers...) et la mise en relation directe des investisseurs avec le projet immobilier.

Cependant, le volume important des montants générés par le secteur immobilier et la désintermédiation proposée par le crowdfunding augmentent les risques à la fois pour le consommateur qui investit son épargne et pour la plateforme qui agrège les flux.

En termes de blanchiment, le crowdfunding demeure un secteur sensible car il réalise une collecte de fonds auprès de particuliers par le biais d'internet.

La transparence apparente proposée au consommateur sur une plateforme internet s'avère être également une potentielle source d'opacification des flux financiers.

Par ailleurs, une plateforme de crowdfunding immobilier peut être utilisée de façon dévoyée dans le cadre d'une escroquerie en présentant un projet fictif et en détournant les paiements de particuliers.

De telles plateformes pourraient également être utilisées afin d'intégrer des fonds d'origine illicite dans l'économie légale dans le cas où l'origine des fonds ne serait pas contrôlée.

Une quinzaine de plateformes de crowdfunding sont aujourd'hui présentes en France sur le secteur immobilier.

Si certaines d'entre-elles ont obtenu l'agrément de l'AMF ou de l'ACPR et leur immatriculation au registre unique tenu par l'ORIAS dès l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2014-559 du 30 mai 2014 relative au financement participatif, d'autres pratiquent encore leurs activités en l'absence de garanties de respect de la législation.

Une quinzaine de plateformes de crowdfunding sont aujourd'hui présentes en France sur le secteur immobilier.

Les intermédiaires en financement participatif sont entrés dans le dispositif LAB/FT en 2014, mais à ce jour aucune déclaration de soupçon portant sur une typologie de crowdfunding immobilier n'est parvenue au Service dans un contexte où les projets immobiliers ayant recourt à ce mode de financement se multiplient.

Afin de sensibiliser ces nouveaux assujettis, Tracfin a rencontré l'association Financement Participatif France (FPF) en avril 2016 afin d'échanger sur les métiers du crowdfunding, les risques en matière de LAB/FT et les relations entre Tracfin et les assujettis. L'association a démontré sa volonté de participer activement à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

Celle-ci s'est concrétisée par une première intervention de Tracfin, en juin 2016, auprès des intermédiaires en financement participatif et des conseillers en investissements participatifs pour sensibiliser ces nouveaux assujettis. L'association Financement Participatif France (FPF) s'est engagé à suivre régulièrement cette problématique.

1

Que recouvre la notion de soupçon ?

Le « soupçon » est la conclusion à laquelle parvient un professionnel déclarant après avoir pris en compte tous les critères pertinents.

Cette latitude est conforme à l'idée que les décisions qui concernent le caractère suspect ou non suspect des opérations doivent être prises en s'appuyant sur des compétences propres à chaque profession et la connaissance du contexte spécifique de l'opération, en particulier du client.

Dès lors que les a recueillies et l'analyse effectuée par le professionnel ne lui permettent pas d'écartier tout soupçon sur la licéité de l'opération, une déclaration de soupçon doit être effectuée (Conseil d'Etat du 31 mars 2004 - n°256355).

Pour plus de détail sur cette notion, se reporter à la [lettre aux professionnels n°12](#) (page2).

2

A quel moment faut-il déclarer ?

La lutte contre les circuits financiers clandestins, le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme a un champ d'application très large. Elle impose aux professionnels de déclarer à Tracfin les opérations portant sur des sommes dont ils savent qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou participent au financement du terrorisme (Article L. 561-15 du CMF). Ce dispositif couvre la majorité des infractions pénales, notamment l'abus de bien social, la fraude fiscale, l'abus de confiance, l'escroquerie, etc.

En outre, l'infraction de blanchiment recouvre un champ très large incluant les tentatives de blanchiment pour des opérations qui, in fine n'auront pas été réalisées, mais que le professionnel devra être en mesure de détecter dans sa relation d'affaires avec sa clientèle notamment dans le cadre de sa prestation de conseil.

3

Comment déclarer à Tracfin une opération douteuse ?

Il est recommandé d'utiliser le service de téléprocédure Ermes de Tracfin, qui offre de nombreux avantages, notamment en termes de sécurité :

♦ <http://www.economie.gouv.fr/tracfin-modernise-teledeclaration-pour-professionnels-secteur-financier>

Tracfin met également, sur son site internet, à la disposition des professionnels des secteurs non financier un formulaire de déclaration de soupçon :

♦ <http://www.economie.gouv.fr/tracfin/declarer#Telechargement>

4

A quel moment la vérification de l'identité du client et du bénéficiaire effectif doit-elle intervenir ?

Au sens de l'article L. 561-2-1 du CMF, l'identification du client et du bénéficiaire effectif doit avoir lieu le plus en amont possible de la fourniture d'une prestation au client (ou au bénéficiaire effectif), que celui-ci soit acheteur ou vendeur potentiel d'un bien.

L'identification doit ainsi intervenir :

- avant la signature d'un mandat y compris dans le cas où cette signature intervient lors de la première prise de contact entre le professionnel exerçant une activité d'intermédiaire dans la transaction et un vendeur potentiel ;
- en l'absence de mandat, avant la signature de tout autre document contractuel traduisant la relation d'affaires entre l'intermédiaire et le client-vendeur (cf. article R. 561-2-1 du CMF) ;
- en l'absence de document contractuel, avant toute intervention du professionnel en vue de la réalisation de la vente d'un bien du client qui fait appel à lui ;
- dans le cas d'une relation d'affaires entre le professionnel (intermédiaire) et un client-acheteur d'un bien, les procédures d'identification du client sont mises en œuvre avant toute manifestation de l'intérêt du client pour le bien et qui peut se traduire par la présentation d'une offre d'achat. Le professionnel doit ainsi s'acquitter de ses obligations d'identification avant tout examen de l'offre proposée par le client potentiel ;
- dans tous les cas où une promesse de vente, promesse d'achat, compromis de vente ou tout autre document s'assimilant à un avant-contrat liant le vendeur et l'acheteur est rédigé, l'identification du client doit être réalisée avant l'élaboration de cet avant-contrat.

Cette liste de situations n'est pas exhaustive. Elle est donnée à titre indicatif afin de permettre aux professionnels de les intégrer dans leur cartographie et leur évaluation des risques (L.561-32 du CMF).

5

Les obligations de vigilance envers un client occasionnel sont-elles les mêmes que celles exercées envers un client habituel ?

En matière de transaction immobilière, les clients « occasionnels » doivent être identifiés dans les mêmes conditions que les clients habituels.

6

Quelles sont les personnes assujetties aux obligations LAB/FT ?

Sont soumises aux obligations LAB/FT, les personnes physiques et morales qui, de manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations relatives à :

- l'achat, la vente en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
- l'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce ;
- la souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de SCI donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;
- l'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
- la conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation.

7

Suis-je soumis aux obligations LAB/FT dans le cas où le compromis de vente est signé devant un notaire ?

Les professionnels du secteur ne peuvent pas s'exonérer de l'envoi d'une déclaration de soupçon en se reposant sur la vigilance exercée par d'autres professionnels assujettis parties à l'opération (notamment les notaires).

Ainsi, il est précisé que les professionnels de l'immobilier peuvent envoyer au service une déclaration de soupçon en cas de transactions annulées, reportées, ou portant sur des montants faibles payés lors de la réservation (ex : pour une acquisition en VEFA d'un logement neuf).

De plus, il est fortement conseillé aux professionnels d'effectuer une déclaration de soupçon complémentaire afin de préciser les suites apportées au dossier, tels que le financement de l'opération (s'il est connu), une éventuelle substitution et autres informations de connaissance du client (statut de la sociétés acquéreuse ou venderesse, identité du(des) bénéficiaire(s) effectif(s), etc.).

8

Comment Tracfin assure la confidentialité des déclarations de soupçon ?

Outre que la confidentialité des déclarations de soupçon adressés à Tracfin est consacrée par la loi (Article L.561-19 du CMF), la protection de l'identité des professionnels déclarants est une préoccupation constante de Tracfin.

Lorsque le Service transmet une information à la justice ou à d'autres administrations conformément au code monétaire et financier, la déclaration de soupçon n'est JAMAIS jointe au dossier et Tracfin ne mentionne jamais le nom du déclarant à l'origine du signalement.

Si Tracfin dispose de nombreux canaux susceptibles de lui adresser des informations (secteurs professionnels autres que l'immobilier (banques, notaires, ...), administrations, services de renseignement, cellules de renseignement financier étrangères, ...), il est amené, pour protéger le déclarant, à exercer des droits de communication auprès d'autres professionnels assujettis, ce qui rend impossible l'identification de l'auteur(e) de la déclaration de soupçon dans la note rédigée par Tracfin.

En interne, la sécurisation du processus d'intégration des déclarations de soupçon dans le système d'informations de Tracfin est assurée par un outil informatique sans lien avec un système externe. En outre, les données sont conservées pendant 10 ans conformément aux préconisations de la CNIL.

9

Les activités de location sont-elles soumises au dispositif LAB/FT ?

Non. La loi n'a pas introduit cette activité dans le dispositif LAB/FT malgré le risque identifié dans ce secteur sujet à de nombreuses transactions en espèces. Un assujettissement de ce pan d'activité des professionnels de l'immobilier serait ainsi utile non seulement en matière de lutte contre le financement du terrorisme, mais également lors de paiement en espèces de loyers dont le loueur soupçonne une origine illégale.

